

PLAN

Introduction

I - Les personnes concernées par le dispositif « Besson-ancien »

A) Les personnes visées

- 1) Les personnes physiques
- 2) Les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

B) Les obligations de ces personnes

II – Les biens visés par le dispositif « Besson-ancien »

A) Les immeubles visés

B) Les conditions

ANNEXES

-Tableau récapitulatif

-bibliographie

Introduction :

La loi de finances pour 1999 a mis en place deux régimes connus sous le nom de « Régimes Besson », l'un pour les logements neufs, l'autre pour les logements anciens.

A travers ce dispositif le gouvernement souhaite encourager l'investissement dans le logement social ou intermédiaire.

Le bailleur qui opte pour le régime, qui est un régime optionnel et permanent à partir du 01/01/99, « Besson-ancien » bénéficie d'une déduction forfaitaire majorée de 26% pour l'imposition des revenus de 2006 (avant 2003 il était de 25% et a été porté à 40% pour les revenus de 2003 à 2005).

Il convient, tout d'abord de déterminer ce qu'est un logement ancien. Par logement ancien, il faut d'entendre ceux qui ne peuvent être considérés aux termes de la Loi comme neufs. C'est-à-dire ceux ayant fait l'objet d'une occupation depuis leur achèvement ou leur réhabilitation (peu importe la date d'acquisition).

Ensuite, nous étudierons, dans une première partie, les personnes concernées par le dispositif « Besson-ancien », et, d'une seconde partie, nous verrons les biens visés par ce dispositif.

I) Les personnes concernées par le dispositif « Besson-ancien »

A) Les personnes visées

1) Les personnes physiques

Ce sont les contribuables qui sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Ce régime ne s'applique pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise commerciale individuelle même s'ils sont loués nus.
Les logements meublés sont également exclus.

La loi de finances pour 2001 a supprimé la règle selon laquelle le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire, l'un de ses ascendants ou descendants, ou un descendant ou ascendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire.

Il est possible de loger un ascendant ou un descendant. Pour cela, 3 ans au moins doivent s'être déjà écoulés depuis que le logement bénéficie du dispositif, et, que la période de mise à disposition d'un ascendant ou un descendant ne doit pas dépasser 9 ans.

2) Les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

Ce sont les sociétés civiles immobilières (SCPI, sociétés transparentes). Dans cette hypothèse le locataire doit être une personne physique autre qu'un des associés.

A la différence du régime « Besson-neuf », le démembrement de propriété des logements est admis au profit de l'usufruitier s'il intervient avant la date de location.

B) Les obligations de ces personnes

La location doit être effective et continue pendant la période d'engagement.

Le locataire doit, tout d'abord, occuper le logement en tant qu'habitation principale. On entend par résidence principale celle dans laquelle où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et familiaux.

Les ressources du locataire sont, ensuite, plafonnées.

Pour les baux conclus entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006, on applique les plafonds suivants :

Composition du foyer du locataire	Lieu de location		
	Zone A	Zone B	Zone C
Personne seule	32 268 €	24 939 €	21 822 €
Couple marié	48 226 €	33 302 €	29 832 €
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	57 971 €	40 049 €	35 115 €
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	69 440 €	48 347 €	42 497 €
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	82 204 €	56 873 €	49 879 €
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	92 502 €	64 093 €	56 264 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème}	+ 10 308 €	+ 7 148 €	+ 6 389 €

Le bailleur doit exiger de son futur locataire l'avis d'imposition concernant l'impôt sur le revenu de l'avant dernière année précédant celle de la location.

Exemple :

Pour un bail conclu en 2001, il s'agit de l'avis d'imposition établi pour les revenus perçus en 1999.

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant une période de 6 ans. Ce régime est prorogeable par périodes de 3 ans. Lorsqu'il s'agit du même locataire, seules les conditions tenant au montant du loyer doivent être remplies. S'il s'agit d'un nouveau locataire, les conditions concernant le loyer ainsi que les ressources doivent être respectées.

II) Les biens visés par le dispositif « Besson-ancien »

A) Les immeubles visés

Ce régime ne s'applique qu'aux propriétés urbaines situées sur le territoire métropolitain ou dans l'un des 4 DOM (Guyane, Guadeloupe, Martinique, Réunion).

_ Les biens immobiliers doivent être loués à usage d'habitation.
Ce dispositif peut s'appliquer aux locaux mixtes lorsque la partie louée représente $\frac{3}{4}$ de la superficie totale du bien.

_ Les dépendances (garages, emplacements de stationnement...) ouvrent également droit aux avantages fiscaux prévus par ce dispositif (à noter qu'il n'est pas pris compte de la surface de ces dépendances pour la détermination du loyer plafond). Pour cela, les dépendances doivent être situées dans le même immeuble que le logement et qu'elles soient louées et occupées par le locataire du logement.

S'il s'agit d'une location séparée pour le garage, trois conditions doivent être respectées pour bénéficier de cet avantage :

- le garage doit être physiquement séparée de l'habitation
- le locataire demeure libre d'accepter la location du garage
- le loyer de la location du garage doit être normal.

_ Les immeubles indivis sont aussi admis lorsque l'indivision intervient avant la location. Mais si l'indivision résulte d'un décès de l'un des époux et que l'autre veut reprendre à son profit le régime, alors l'indivision n'est pas admise.

B) Les conditions

Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur à certains plafonds qui diffèrent selon la zone d'emplacement de l'immeuble.

Ainsi pour les baux conclus entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2006, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises sont fixés à :

Zone de location	Prix au mètre carré
Zone A	15,90 €
Zone B	10,39 €
Zone C	7,52 €

Le loyer est plafonné pendant toute la période de la location, il ne doit pas dépasser un montant plafond par m2. Ce loyer est relevé chaque année au 1^{er} janvier dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction.

Les normes d'habitabilité définies par le décret n°99-244 du 29 mars 1999 doivent également être respectées. Il s'agit de normes générales relatives à la sécurité, salubrité et à l'équipement de l'immeuble.

Tableau récapitulatif :

Déduction spécifique	26 % pendant les six premières années de location et les périodes de prorogation			
Engagement de location	6 ans puis 3 ans reconductibles			
Déficit foncier de l'année imputable sur le revenu global	Oui, jusqu'à 10.700 €			
Financement 1% (uniquement pour les travaux de remise en état)	➤			
	Jusqu'à 50 % maximum et 15 % minimum du coût des travaux, dans la limite de 12.800 €			
	➤			
Plafond de loyer (en € par mois et par m ² utile)	➤			
	Zone A (agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français) : 15,90			
	➤			
	Zone B (agglomération de plus de 50.000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières) : 10,39			
	➤			
(baux conclus en 2006)	Zone C (le reste du territoire) : 7,52 Les zones A, B, C sont définies par l'arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03			
Restrictions concernant le locataire	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur Conditions particulières pour les ascendants ou descendants			
Plafond de ressources (en €) (baux conclus en 2006)	Composition du foyer locataire	Zone A	Zone B	Zone C
	Personne seule	32.268 €	24.939 €	21.822 €
	Couple marié	48.226 €	33.302 €	29.832 €
	Pers. seule ou couple marié ayant 1 pers. à charge	57.971 €	40.049 €	35.115 €
	Pers. seule ou couple marié ayant 2 pers. à charge	69.440 €	48.347 €	42.497 €
	Pers. seule ou couple marié ayant 3 pers. à charge	82.204 €	56.873 €	49.879 €
	Pers. seule ou couple marié ayant 4 pers. à charge	92.502 €	64.093 €	56.264 €
	Majoration par personne à charge	+ 10.308 €	+ 7.148 €	+ 6.389 €

Bibliographie :

- Jean Schmidt et Emmanuel Kornprobst, Fiscalité immobilière, Litec,
- Yves Blaise, Fiscalité du patrimoine immobilier, Delmas
- Lamy fiscal, édition Lamy
- www.impotrevenu.fr
- www.anil.org